



Gripsgård Bygg as
Heiane 30A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/786 - 15/5361

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
10.05.2015

Byggesak Gbnr 45/389 Manger Selfallet - 3-mannsbustad - søknad om løyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 130/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Selfallet 58 A, B, C**
Tiltakshavar : **Gripsgård Eigedom AS**
Ansvarleg søker : **Villanger og Sønner AS**
Søknadstype : **Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett**

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tremannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 262,5 m² og bygd areal (BYA) på ca. 154,9 m. I tillegg 3 sportsboder med eit bruksareal (BRA) på til saman 15 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 38,32 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.05.2015.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Selfallet planid. 12602006000400 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter reguleringsplan er 20 % TU.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt

Reguleringsendring

Det er i sak 017/13, datert 06.03.2013 gjort følgjande vedtak:

06.03.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK
Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-017/13 VEDTAK:

Det vert gjeve løyve til å endre reguleringsplan for Selfallet med å byggje 3-mannsbustader på

tomtane gnr 45 bnr 389 og 390. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Kvar eining skal ha minst 2 parkeringsplassar på eigen tomt.*
- 2. Fellesparkering FP1 framfor bustadene skal vere ferdigstilt samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 3. Leikeplass FG1 skal vere ferdigstilt samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 4. Det skal vere opparbeidd plass til bossdunkar for bustadene samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 5. Reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.*

Grunngjeving for reguleringsendringa er at føremålet med planen om å leggje til rette for heilårsbustader vert følgt.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21 og mønehøgde på kote ca. + 29

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 21 for underetasje og kote ca. + 23,8 for hovudetasje.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 18.03.15 Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

Det ligg føre avtale om gjensidig vegrett mellom gnr. 45 bnr. 390 og gnr. 45 bnr. 389, datert 08.04.15.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 6 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Hovudleilighet i underetasje og i 1. etasje har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. 925 580 376, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordbohus as**, org.nr. 986 953 612, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektur.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordbohus as**, org.nr. 986 953 612, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering konstruksjonssikkerhet, radonsikring, fundament trekonstruksjonar og våtrom. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås VVS Nils Træland AS**, org.nr. 915 836 445, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering rørleggjararbeid
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom as**, org.nr. 967 524 514, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering byggplassering.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grindheim Maskin & Transport as**, org.nr. 889 081 112, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og terrengarbeid.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Flexit as**, org.nr. 926 398 806, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering ventilasjonssystem.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jatak Kaupanger as**, org.nr. 991 780 750, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering takverk.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grindheim Maskin & Transport as**, org.nr. 889 081 112, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid, utstikking.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult as** org.nr. 997 089 782, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid og radonsikring.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Gripsgård Bygg as**, org.nr. 992 299 118, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid og montering ventilasjon.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås VVS Nils Træland AS**, org.nr. 915 836 445, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring rørleggjararbeid
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Frekhaug Flis AS**, org.nr. 993 867 039, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring våtromsarbeid og pipe.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet

Føretaket **Majo Eigedom as**, org.nr. 986 462 929, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KONT, kontroll våtrom og lufttettleik i bustad.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt.

Manglane var som følger:

- Det er utfyllingsfeil i ansvarsrettssøknad for Grindheim Maskin & Transport as

Det må sendast inn korrekt utfylt ansvarsrettssøknad for Grindheim Maskin & Transport as før arbeida tek til.

Ansvarleg søker og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var klar for handsaming den 05.05.15. og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av tremannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 18.03.15.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan må være oppfylt.
 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) / 23-7 (KONT) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Villanger & Sønner AS, org.nr. 925 580 376	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Nordbohus as, org.nr. 986 953 612	S	PRO	1	Prosjektering arkitektur
Nordbohus as, org.nr. 986 953 612	S	PRO	1	Prosjektering konstruksjonssikkerhet, radonsikring, fundament trekonstruksjonar og våtrom
Lindås VVS Nils Træland AS, org.nr. 915 836 445	S	PRO	1	Prosjektering rørleggjararbeid
Majo eigedom as , org.nr. 967 524 514	S	PRO	1	Prosjektering byggplassering.
Grindheim Maskin & Transport as, org.nr. 979 302 002,	S	PRO	1	Prosjektering grunn- og terrengarbeid.
Flexit as, org.nr. 926 398 806	S	PRO	1	Prosjektering ventilasjonssystem.
Jatak Kaupanger as, org.nr. 991 780 750	S	PRO	1	Prosjektering takverk.
Grindheim Maskin & Transport as, org.nr. 979 302 002	S	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid, utstikking.
Arkoconsult as org.nr. 997 089 782,	S	UTF	1	Utføring betongarbeid og radonsikring.
Gripsgård Bygg as, org.nr. 992 299 118	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid og montering ventilasjon
Lindås VVS Nils Træland AS, org.nr. 915 836 445	S	UTF	1	Utføring rørleggjararbeid
Frekhaug Flis AS, org.nr. 993 867 039	S	UTF	1	Utføring våtromsarbeid og pipe
Majo Eigedom as, org.nr. 986 462 929	S	KONT	1	Kontroll våtrom og lufttettleik i bustad.

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad	3 x kr. 11.000,-	kr	<u>33 000</u>
			Totalsum	Kr 33 000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf.- plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf.- plan- og bygningslova § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf.- plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 15/786

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf.- forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Gripsgård Bygg as

Heiane 30A

5918

FREKHAUG